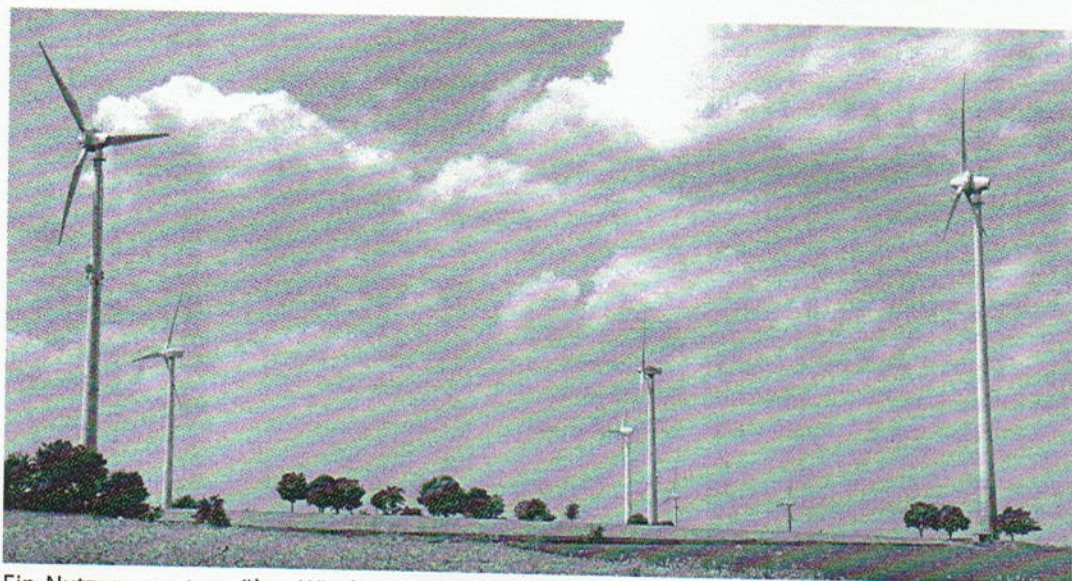


Das Entgelt zählt längst nicht alles

Nutzungsverträge Windenergieflächen an Projektplaner zu verpachten, ist für Landeigentümer finanziell attraktiv. Doch viele Verpächter lassen sich vom vermeintlich hohen Nutzungsentgelt blenden, ohne sich dabei Gedanken darüber zu machen, ob die eigenen Interessen im geschlossenen Vertrag auch ausreichend berücksichtigt wurden. Wer diesen „blind“ unterschreibt, handelt daher fahrlässig und naiv. Wo die Probleme liegen und worauf es inhaltlich ankommt, verdeutlicht Teil 4 der Serie.



Ein Nutzungsvertrag über Windenergieflächen läuft meist 20 bis 30 Jahre. Für Landeigentümer Grund genug, vor der Unterzeichnung genau hinzusehen und die Konditionen intensiv zu prüfen.

Landeigentümer, die damit liebäugeln, ihre Flächen an Planer von Windparks zu verpachten, sollten sich zunächst eines verdeutlichen: Ein solcher Vertrag ist wesentlich komplexer als ein einfacher Landpachtvertrag. Das ergibt sich schon daraus, dass er in der Regel eine Laufzeit von 20 bis 30 Jahre hat, also eine längere Bindungsfrist als ein landwirtschaftlicher Pachtvertrag. Außerdem löst er ungleich größere Investitionen auf Planerseite aus. Es ist also Sorgfalt geboten, um die eigenen Interessen zu wahren und Haftungsrisiken zu vermeiden.

Kollidierende Rechte

Das fängt damit an, sich von Anfang an klarzumachen, ob die fraglichen Flächen schon an einen Landwirt verpachtet sind. Denn dann lässt sich über das Nutzungsrecht nicht mehr frei verfügen. Ist dieses „Problem“ nicht schon bei Vertragsab-

schluss mit dem Planer gelöst, indem mit dem landwirtschaftlichen Pächter eine entsprechende Vereinbarung geschlossen wurde, drohen ernsthafte Schwierigkeiten. Dann kann der Landwirt dem Planer nämlich das Betreten und das Bebauen der verpachteten Flächen untersagen, weil er das alleinige Nutzungsrecht hat. Der Grundeigentümer macht sich gegenüber dem Planer schadenser-

satzpflichtig, weil er den Vertrag nicht erfüllen kann. Ein solcher Schaden addiert sich schnell auf mehrere hunderttausend Euro.

Was muss also beim Abschluss von Nutzungsverträgen beachtet werden? Zunächst ist ein Nutzungsvertrag zum Aufbau und Betrieb von Windkraftanlagen seinem Charakter nach ein Pachtvertrag. Wie bei jedem anderen Vertrag auch ist

Bei der Energiewende steht die Windenergie an erster Stelle, besonders im Flächenland Niedersachsen. Immer neue großflächige Standorte werden derzeit ausgewiesen oder alte Standorte durch größere und modernere Anlagen ausgebaut. Für Landeigentümer ist das eine gute Chance, ihre Flächen zu vermarkten – wenn sie auch die Risiken bedenken. Rechtsanwalt Volker Hentjes, der Projekte im ganzen Bundesgebiet begleitet, stellt in loser Folge die verschiedenen Interessen der Beteiligten dar, formuliert Verhaltensregeln für Landeigentümer und weist auf Fallstricke in Nutzungsverträgen hin.

dabei zu klären, wer dauerhaft die Vertragspartner, also die Parteien, sein sollen. Auf der Seite des Landeigentümers ist diese Frage einfach zu beantworten. Vertragspartner ist immer der jeweilige Eigentümer. Stirbt er oder verkauft er seinen Grund, tritt der neue Eigentümer an seiner Stelle in den Pachtvertrag ein.

Auf Seiten des Planers sieht die Angelegenheit anders aus. Oft werden die Nutzungsverträge frei gehandelt. Diese Option lassen sich die Planer bereits im Vertrag zusichern. Landeigentümer sollten dieser Möglichkeit aber nicht vorbehaltlos und leichtfertig zustimmen, sondern sich im Gegenzug umfangreiche Informationsrechte über den neuen Vertragspartner vorbehalten. Noch wichtiger ist es, sich spätestens bei Baubeginn eine Bürgschaft aushändigen zu lassen, welche die Erfüllung des Vertrages durch den Planer absichert.

Nutzung festlegen

Bei einem Pachtvertrag gehört es dazu, die erlaubten Nutzung zu definieren. Die Parteien sollten eine Vereinbarung darüber treffen, welche Bebauung zulässig ist – mit Anlagenleistung, Nabenhöhe und Rotordurchmesser. Landeigentümer behalten sich idealerweise die Zustimmung für den Fall vor, dass der Planer von den Vorgaben abweichen möchte. Dann lassen sich nämlich bessere Konditionen aushandeln.

Umstände die den Aufbau von Windenergieanlagen auf dem eigenen Grundstück erschweren oder sogar unmöglich machen – wie zum Beispiel eine Erdgasleitung – sollten dem Planer, der sich am besten selbst vor Ort einen Eindruck vom Grundstück macht, gleich zu Beginn mitgeteilt werden. Dem Planer eine Garantie für einen bestimmten Zustand der Fläche zu geben, empfiehlt sich dagegen nicht; vielmehr sollte dafür sogar jede Gewähr-

Serie:



leistung ausgeschlossen und die eigene Haftung der Höhe nach beschränkt werden.

Laufzeit definieren

Planer streben bei einem Pachtvertrag die längst mögliche Laufzeit von 30 Jahren an. Doch Achtung: Es ist zwischen dem Wirksamwerden des Vertrages (in der Regel mit Unterschrift) und der Laufzeit zu unterscheiden. Die Laufzeit beginnt meist erst mit der Nutzungsüberlassung, nicht mit der Unterschrift! Mit der Unterschrift des Eigentümers darf der Planer sicher sein, dass ihm kein anderer Planer in die Quere kommt. Dies ist aber ein Nachteil für den Eigentümer. Denn erfährt er nach Abschluss, dass es woanders bessere Konditionen gibt, ist er dennoch an den Vertrag gebunden. Dieses Manko kann er sich bis zum Baubeginn jedoch durch jährliche Zahlungen vergüten lassen. Es lohnt sich beim Planer nachzufragen!

Die eigentliche Pacht sollte an den Windertrag angelehnt sein. Vereinbart wird meist ein bestimmter Anteil der Nettoeinspeisevergütung, der sich in der Regel nach zehn bis zwölf und noch einmal nach etwa 18 bis 20 Jahren erhöht. Dabei ist zu bedenken, dass ein Entgelt z.B. auch aus Versicherungsleistungen bestehen kann, etwa nach einem Blitzeinschlag in die Anlage. Außerdem empfiehlt sich die Vereinbarung eines Mindestnutzungsentgeltes, das meist 80 bis 85 Prozent der prognostizierten, ertragsabhängigen Vergütung beträgt. Zusätzlich sollte ein Inflationszuschlag enthalten sein.

Bürgschaft verlangen

Früher hatten Planer allein für dieses Nutzungsentgelt eine entsprechende hohe Bankbürgschaft zu erbringen. Heute verlangen Landeigentümer üblicherweise eine Vertragserfüllungsbürgschaft, die jede Vertragsverfehlung des Vertragspartners ausgleichen kann. In den Verträgen der Planer ist eine solche Bürg-

Drum prüfe, wer sich lange bindet...

Wer einen Nutzungsvertrag mit einem Planer schließen will, sollte sich vorher ein genaues Bild vom zukünftigen Vertragspartner machen. Informationen dazu liefert zum Beispiel das Handelsregister. Grundsätzlich ist Vorsicht geboten, wenn eine GmbH nur ein Mindeststammkapital von 25.000 Euro hat. Bei der Größenordnung der angedachten Investition ist zweifelhaft, ob sich ein solches Unternehmen als Vertragspartner eignet. Im Handelsregister oder im Bundesanzeiger findet man häufig die veröffentlichten Unternehmensbilanzen. Wissenswert ist dabei, ob es in den vergangenen Jahren eine positive Entwicklung beim Eigenkapital gegeben hat. Eine solche Einsicht bieten per Internet das elektronische Handelsregister oder der elektronische Bundesanzeiger. Das ist einfach und kostet nur wenig Geld.



Foto: landpool/Mithrasuren

Ist der Vertrag besiegelt, sind Grundeigentümer daran gebunden, auch wenn andere bessere Konditionen bieten.

schaft nicht vorgesehen. Es ist daher Sache des Landeigentümers, darauf zu bestehen.

Fristenplan vereinbaren

Weil eine schnelle Realisierung des Projekts auch im Interesse des Landeigentümers liegt, sollte er einen Fristenplan für die Umsetzung des Projekts verlangen und zwar kombiniert mit der Möglichkeit, den Vertrag kündigen zu können, wenn der Planer diese Frist schuldhaft nicht einhält. Kündigt der Planer, sollte eine Vertragsstrafe fällig werden. Außerdem ist darauf zu achten, sich nach der Umsetzung des Projekts die vollständigen Planunterlagen aushändigen zu lassen, beispielsweise über die Veränderung von Drainagenetz oder Beregnungssystem.

Verbände beteiligen

Wegebau ist im Zusammenhang mit der Windparkerrichtung ein wichtiges Thema. Der Grundeigentümer sollte keine Garantie für die Erreichbarkeit des jeweiligen Grundstücks geben. Schließen sich mehrere Eigentümer zu einem Flächenpool zusammen – was ausdrücklich zu empfehlen ist (LAND & Forst, 20/12, S. 86) – sollten sie darauf achten, dass auch die Realverbände dem

Flächenpool beitreten, damit die Frage nach dem Wegebau und deren Unterhaltung gleich mit geklärt werden kann.

Kündigung vorbehalten

Schließlich sollten die Parteien sich darüber einigen, wie der Vertrag abgewickelt wird. Wichtig ist, dass der Planer nur ausnahmsweise kündigen kann. Oft legt dieser einen Vertrag vor, der ihm selbst ein Kündigungsrecht einräumt, falls der Betrieb des Windparks nicht mehr wirtschaftlich ist. Darauf sollten sich Eigentümer nicht einlassen! Planer erwarten von ihren Vertragspartnern schließlich auch, dass diese ihren Teil voll erfüllen. Sie erlauben ebenfalls keine Kündigung, wenn ein anderer Betreiber ein besseres Angebot vorlegt, das wirtschaftlicher ist.

Dagegen ist es ratsam, bei schweren Vertragsverletzungen des Planers kündigen zu können. Dies kann jedes wichtige Fehlverhalten des Vertragspartners sein, nicht nur Zahlungsrückstände oder Insolvenz. Weiterhin gilt es zu verhindern, dass Eigentümer nur mit Zustimmung der den Windpark finanzierenden Bank kündigen dürfen. Eine solche Einschränkung ist nur dann denkbar, wenn der Vertrag eine Informationspflicht darüber enthält, welche Bank den Windpark finanziert und dass die Bank dem Grundeigentümer Auskunft über noch laufende Kredite erteilen muss.

Schon bei den Vertragsverhandlungen ist es wichtig, sich Gedanken darüber zu machen, was geschieht, wenn die vereinbarte Laufzeit zu Ende ist. Der

Rückbau des Windparks und der Nebenanlagen stellt einen wichtigen Vorgang dar. Häufig ist in Verträgen zu lesen, dass „der ursprüngliche Zustand“ nach Vertragsablauf wieder herzustellen ist. Aber wer kennt diesen Zustand nach 20 oder 30 Jahren noch? Daher gilt es, ihn angesichts der langen Laufzeit zu dokumentieren und vom Planer gegenzeichnen zu lassen. Kommt es darüber zum Streit, muss im Zweifel der Eigentümer beweisen, welcher Zustand bei der Rückgabe geschuldet ist. Das ist besonders schwer, wenn der Eigentümer der Fläche zwischenzeitlich gewechselt hat. Außerdem sollte der Nutzungsvertrag regeln, dass nicht nur die Windräder und sonstigen Bauten beseitigt werden, sondern auch die Wege und verlegte Kabel.

Den Rückbau absichern

Sinnvollerweise verlangt der Verpächter vom Planer eine Rückbaubürgschaft – was bereits das öffentliche Baurecht im Baugenehmigungsverfahren vorsieht. Die Rückbaubürgschaft sollte außerdem einer Wertsicherung unterworfen sein. Gegebenenfalls kann man sie teilweise mit der öffentlich-rechtlichen Rückbaubürgschaft verrechnen. Wie man sich auch entscheidet, die Bürgschaft muss aufreht erhalten bleiben, bis der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt ist. Das gilt ebenfalls bei einer vorzeitigen Kündigung. In jedem Fall ist es ratsam, Verträge, die Planer vorlegen, eingehend prüfen zu lassen. *Rechtsanwalt*

Volker Henties, Helmstedt